



Stadt Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beratungsvorlage

**Beratungsgremium:** Gemeinderat

**Sitzung am** 26.03.2019

**Vorlagen Nr.** 31 /2019  öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Amt:** Bauamt

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan „Talensteinweg“; Ortsteil Bermaringen

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Beschlussantrag:**

1. Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung sowie der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr"
2. Billigung des Vorentwurfes zu dem Bebauungsplan mit Stand vom 25.02.2019
3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Stand vom 25.02.2019



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
OR Bermaringen	20.03.2019	ö	Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Ergebnis bei Erstellung der Beschlussvorlage noch nicht bekannt.

## II. Sachvortrag

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Bermaringen besteht ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Zur weiteren Deckung des Bedarfs ist am südöstlichen Ortsrand von Bermaringen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, zumal die innerörtliche Entwicklung mit Wohnbebauung durch landwirtschaftliche Immissionen derzeit beeinträchtigt ist.

Darüber hinaus ist im östlichen Teil des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr vorgesehen, da diese am aktuellen Standort im Ortskern von Bermaringen keine Möglichkeit zur Erweiterung besitzt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den westlichen Teil des Plangebiets im Bereich der geplanten Wohnbebauung als gemischte Baufläche dar. Die östlich angrenzende Fläche im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist im Zuge Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen. Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht.

### 2. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs sieht eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Hausgruppen vor.

Insbesondere im südlichen Teil soll innerhalb eines großen zusammenhängenden Baufensters eine abwechslungsreiche Bebauung mit Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern entsprechend dem örtlichen Bedarf ermöglicht werden.

Nördlich der Erschließungsstraße ist als Übergang zur bestehenden Einzelhausbebauung von Bermaringen lediglich eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse und eine max. Höhe der baulichen Anlagen von 8,50 m im nördlichen Baufenster und 10,50 m im südlichen Baufenster begrenzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche werden überdies keinerlei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise getroffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die beiden Stichstraßen "Am Lauterweg" und "Talensteinweg", die miteinander verbunden werden und als Ringerschließung fungieren.

### **3. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB dienen der Schaffung von Wohnnutzungen gemäß §§ 3 und 4 BauNVO. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dient diesem sozialen Zweck. Einer Aufstellung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB steht demnach nichts entgegen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

### **4. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen Flst. Nr. 385/0 und 404/0 sind im Eigentum der Stadt Blaustein. Bei den Flächen Flst. Nr. 985/1 und 386/0 wird der Bestand überplant.

## **III. Finanzierung**

<b>Haushaltsstelle</b>	<b>HH-Ansatz (Euro)</b>	<b>Noch verfügbare Mittel (Euro)</b>	<b>Geplante Ausgaben (Euro)</b>	<b>Überplanmäßig/ außerplanmäßig</b>
6.6100.6200	15.000,-	15.000,-	13.099,-	-

### **Anmerkung zur Finanzierung:**

Die Planungskosten werden über den Kaufpreis auf die Erwerber der Grundstücke umgelegt.

## IV. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Talensteinweg" im Ortsteil Bermaringen, beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

1. Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt.
2. Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH beauftragt.

**Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm**



Franz Schmutz  
Bauamt  
FB 3.2 Bauverwaltung



Marleen Sönksen  
Bauamt  
FB 3.2 Bauverwaltung

**Beteiligte Ämter:**



Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt



Josef Engel  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

## Anlagen

Luftbild

Vorentwurf Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Stand 25.02.2019)

Vorentwurf Örtliche Bauvorschriften (Stand 25.02.2019)

Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan (Stand 25.02.2019)







Ulmer Alb-Straße K 7383

Am Lauterweg

WA1	II	
0,4		
D/E		
OK max= 6,50m		

WA2	II	
0,4		
O/H		
OK max= 10,50m		

**Stadt Blaustein**  
**Bebauungsplan "Talensteinweg"**  
**Ortsteil Bermaringen**  
**VORENTWURF**

Beauftragte:  
 Büro für Städteplanung  
 Zint & Heußler GmbH  
 Schulzenstraße 32  
 89231 Neu-Ulm

Stand: 25.02.2019  
 Maßstab: 1:1.000



# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Talensteinweg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet 1+2 (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für soziale Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden  
- Schank- und Speisewirtschaften  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### 1.2. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)

1.2.1.  Fläche für Gemeinbedarf

1.2.2.  Feuerwehr

### 1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1. **0,4** max. zulässige Grundflächenzahl

1.3.2. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.3.3. **z.B. 8,50 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

**1.4. BAUWEISE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.4.1.  offene Bauweise

1.4.2.  nur Einzelhäuser zulässig

1.4.3.  Hausgruppen, Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig

1.4.3.1. Im Wohngebiet 2 (WA2), südlich der Erschließungsstraße sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit max. 3 Reihenausgebäuden zulässig.

**1.5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1.  Baugrenze

1.5.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

1.5.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

**1.6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

1.6.1. Es dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen in Einzelhäusern errichtet werden. In Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist jeweils nur eine Wohnung zulässig.

**1.7. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.7.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7.3.  Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
landwirtschaftlicher Weg

**1.8. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.  öffentliche Grünfläche

**1.9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.9.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:  
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.9.2. Begrünung von Dächern:  
Flachdächer der Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.



1.9.3.



Erhalt von Bäumen

1.9.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

**1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

1.10.1.



Anpflanzen von Bäumen

1.10.1.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten. Es sind Bäume der Artenliste 2 zu verwenden.

1.10.2. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen. Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden.

1.10.3.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.10.3.1 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und 2 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotfläche und 5 Bäume der Artenlisten 1 und 2). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

**1.11. ARTENLISTEN**

Artenliste 1 - Großbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Malus sylvestris - Holzapfel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Pyrus pyraeaster - Wildbirne
- Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2 xv.

- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rosa canina - Hundsrose
- Salix caprea - Saalweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.12.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.


**1.13. SONSTIGE PLANZEICHEN**

1.13.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

## 1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

<b>WA1</b>	<b>II</b>
<b>0,4</b>	<b>-</b>
	Dachform siehe Textteil
<b>OK max= 8,50m</b>	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der  
Nutzungsschablone

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

### 2.1. BAUKÖRPER

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als quadratische oder rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

### 2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. Im Wohngebiet 1 (WA1) nördlich der Erschließungsstraße sind Satteldächer zulässig. Im Wohngebiet 2 (WA2) südlich der Erschließungsstraße sind Satteldächer, versetzte Pultdächer zulässig.

2.2.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.2.3. Für Gebäude mit Satteldachausprägung ist eine Dachneigung von 25° - 45°. Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer zulässig.

2.2.4. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben und Zwerchgiebeln sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindetsabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

### 2.3. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

2.3.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

### 2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

### 2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

2.5.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

### 2.6. EINFRIEDUNGEN



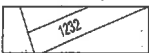
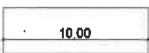

2.6.1. Einfriedungen sind kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

### 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### 3.1. WASSERSCHUTZGEBIET NR. 101 "LAUTERN"

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WW Ulmer Alb innerhalb der Zone III / III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten.

### 4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  Bebauungsvorschlag
- 4.3.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.4.  Maßangaben in Metern
- 4.5.  Vorschlag Grundstücksgrenzen

#### 4.6. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

#### 4.7. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

#### 4.8. AUSHUBARBEITEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

**4.9. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

**4.10. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionens sowie Erschütterungen im Plangebiet sind zu dulden.



# **Stadt Blaustein**

## **Bebauungsplan**

"Talensteinweg", Gemarkung Bermaringen

### **A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht**

**V O R E N T W U R F**

Neu-Ulm, 25.02.2019

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

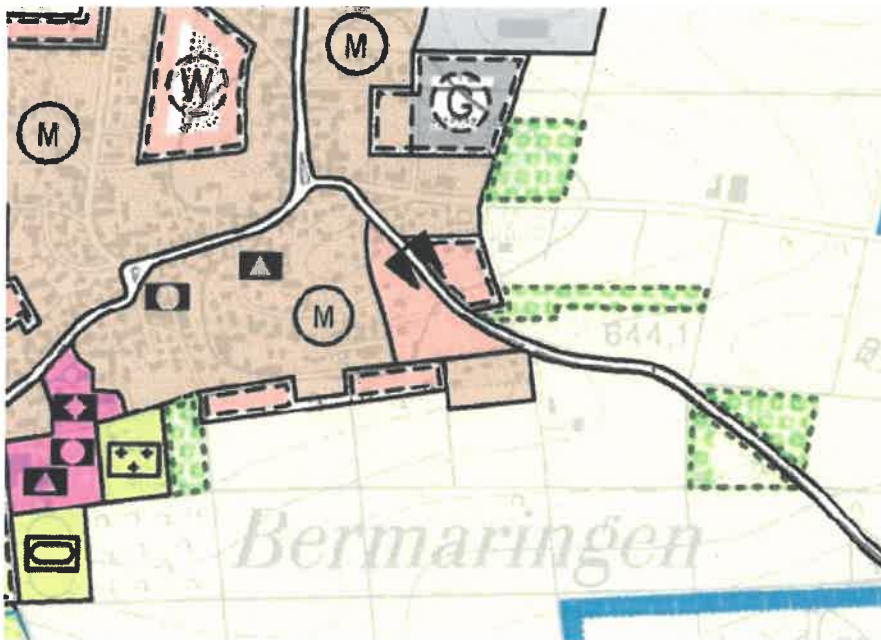


## A. Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm stellt den westlichen Teil des Plangebiets im Bereich der geplanten Wohnbebauung als gemischte Baufläche dar. Die östlich angrenzende Fläche im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist im Zuge Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.



### 2. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Bermaringen besteht ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Zur Deckung des Bedarfs ist am südöstlichen Ortsrand von Bermaringen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Darüber hinaus ist im östlichen Teil des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr vorgesehen, da diese am aktuellen Standort im Ortskern von Bermaringen keine Möglichkeit zur Erweiterung besitzt.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Planungsrecht.

### 3. Angaben zum Bestand

Das Vorhabengebiet wird im Norden durch den bestehenden Ortsrand von Bermaringen und die Ulmer Alb-Straße, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Osten durch eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle, deren Gebäude und Schuppen von einem Garten- und Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden, begrenzt.

Das Plangebiet weist mehrere bauliche Anlagen in Form von zwei Einfamilienhausgrundstücken mit Garten sowie einem Betriebsgebäude, mit südlich angrenzender Lagerfläche für Baumaterialien, auf.

Die verbleibenden Flächen des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die unmittelbar nördlich angrenzende Bestandsbebauung von Bermaringen weist größtenteils Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoß plus Dachgeschoß auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 385, 385/1, 386, 403 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 381/1 und 404 der Gemarkung Bermaringen mit einer Größe von ca. 8.775 m<sup>2</sup>.

#### **4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes**

Die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs sieht eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Hausgruppen vor.

Insbesondere im südlichen Teil soll innerhalb eines großen zusammenhängenden Baufensters eine abwechslungsreiche Bebauung mit Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern entsprechend dem örtlichen Bedarf ermöglicht werden.

Nördlich der Erschließungsstraße ist als Übergang zur bestehenden Einzelhausbebauung von Bermaringen lediglich eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse und eine max. Höhe der baulichen Anlagen von 8,50 m im nördlichen Baufenster und 10,50 m im südlichen Baufenster begrenzt.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche werden überdies keinerlei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise getroffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die beiden Stichstraßen "Am Lauterweg" und "Talensteinweg", die miteinander verbunden werden und als Ringerschließung fungieren.

#### **5. Art der Verfahrensbetreuung**

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB dienen der Schaffung von Wohnnutzungen gemäß §§ 3 und 4 BauNVO. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dient diesem sozialen Zweck. Einer Aufstellung des Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB steht demnach nichts entgegen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

#### **6. Planinhalt**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung im westlichen Teil des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Anlagen:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgelegt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften als auch die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen (kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorrangigen Wohnnutzung, unzulässig sind.

Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen erfolgen aufgrund der zu erwartenden Störungen und sind daher mit der Entwicklung dieses Wohnquartiers nicht vereinbar.

Für diese Nutzungen sind im Ortskern von Bermaringen bzw. im Stadtgebiet Blaustein besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang. Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Darüber hinaus wird im östlichen Teilbereich, entlang der Ulmer Alb-Straße eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich entsprechend an der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO und werden auf den Wert 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Dachgestaltung erlaubt im nördlichen Teil des Wohngebietes lediglich eine Ausgestaltung als Satteldach. Im südlichen Teilbereich sind darüber hinaus auch versetzte Pultdächer zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im nördlichen Teilbereich auf 8,50 m und im südlichen Bereich auf 10,50 m festgesetzt.

Der Dachraum im südlichen Teilbereich darf dabei nicht als Vollgeschoß ausgebaut werden.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Bebauung einfügt und dennoch genügend Spielraum zur Realisierung von nachfrageorientierten sowie zukunftsweisenden Haustypen und Wohnformen besteht.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgelegt.

Grenzgaragen sind mit Ausnahme der Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig.

#### 6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sammelstraße "Am Lauterweg" sowie die beiden abzweigenden Erschließungsstraßen "Talensteinweg" und "Am Lauterweg" die als Ringerschließung innerhalb des Wohngebiets miteinander verbunden werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen südlich des Geltungsbereichs bleibt über die Fortführung der beiden Erschließungsstraßen als landwirtschaftliche Wege weiterhin gewahrt.

#### 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung sind folgende Festsetzungen für das Plangebiet vorgesehen:

##### Dachbegrünung

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses sind Flachdächer der Nebengebäude und Garagen ausnahmslos extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen.

##### Erhalt von Bäumen

Der festgesetzte Bestandsbaum entlang der Ulmer Alb-Straße ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 in der Größe 18/20 zu ersetzen.

##### Anpflanzen von Bäumen

Die festgesetzten Baumneupflanzungen sind gemäß Artenliste zu pflanzen und können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) geringfügig verschoben werden. Festgesetzte Baumstandorte können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die Bäume übernehmen eine wichtige städtebaulich-gestalterische Funktion ein, die die Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen.

##### Begrenzung der Bodenversiegelung

Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Wohnbauflächen sowie der Gemeinbedarfsfläche sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

#### 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

#### 6.7 Informelle Umweltprüfung

##### Umweltauswirkungen der Planung

##### UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", innerhalb der Schutzzone III/ IIIA.

Weitere ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Planungsgebietes liegen nicht vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete bezgl. Flora und Fauna (FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter, Landschaftsschutzgebiet Blaustein, Naturschutzgebiet Kleines Lautertal, Waldschutzgebiet Kleines Lautertal, Vogelschutzgebiet Täler der Mittleren Flächenalb, sowie zahlreiche kartierte Biotope) erstrecken sich entlang des südlich gelegenen Lautertals und weisen einen Abstand von ca. 500 m auf.

Eine Beeinträchtigung des dortigen Schutzzweckes kann aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und der zwischengelagerten Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden.

### Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des bereits derzeit bebauten Umfeldes, in der Wohngebietsrandlage von Bermaringen kommt es durch die geplante Wohnbebauung zu keiner Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen der umliegenden Bebauung.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die Nutzung als Lagerflächen geprägt.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNaschtG erfolgt im Rahmen eines Artenschutzgutachtens.

Unter Einhaltung ggf. erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen kann ein Verstoß der Verbotstatbestände vermieden werden.

### Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks zu Wohnbauzwecken werden der Landwirtschaft dauerhaft unversiegelte Flächen entzogen. Durch die bereits teilweise hergestellten Erschließungsstraßen "Am Lauterweg" und "Talensteinweg" fällt die künftige Flächeninanspruchnahme geringer aus als an alternativen Standorten.

Darüber hinaus ist die Fläche im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm bereits als Baufläche vorgesehen und dargestellt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

### Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze und privaten Wege sowie der Erschließungsstraßen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens ist jedoch nicht gegeben.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden im Bereich der Wohnbebauung sowie der Erschließungsstraße zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

### Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Mangels ausgeprägter Ventilationsbahnen ist das Plangebiet für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung. Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sowie Vermeidungsmaßnahmen in Form von Dachbegrünung und Vorgaben zur Freiflächen-



gestaltung lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

#### Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Eine Beeinträchtigung besteht daher nicht.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch bauliche Anlagen sowie Lagerflächen geprägt und vorbelastet.

Die Verschiebung des Ortsrandes nach Süden wird durch die Ortsrandeingrünung minimiert.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

### **6.8 Artenschutzprüfung (sAP)**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) erstellt.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung ist im Geltungsbereich mit Vorkommen von feldbewohnenden Vogelarten (Feldlerche) zu rechnen. Dies wird im Rahmen von Kartierungen von April bis Juni geprüft. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern.

### **6.9 Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern"**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Nr. 101 "Lautern", ZV WV Ulmer Alb innerhalb der Zone III/ III A mit der amtlichen Wasserschutzgebietsnummer 425101 gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz. Die hierfür gültige Schutzgebietsverordnung vom 15.01.1993 ist zu beachten.

### **6.10 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

**6.11 Infrastrukturversorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser-, Abwasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über die Verlängerung der bestehenden Leitungen sichergestellt.

**6.12 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächen - und Einfriedung definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

**6.0 Flächenangaben****6.1 Flächenbilanz**

Gesamt Fläche Geltungsbereich	8.775 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Wohnbauflächen	5.395 m <sup>2</sup> ( 61,5 %)
davon Pflanzgebote	490 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr)	1.951 m <sup>2</sup> ( 22,2 %)
davon Pflanzgebot	140 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.044 m <sup>2</sup> ( 11,9 %)
Bes. Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg	203 m <sup>2</sup> ( 2,3 %)
Öffentliche Grünfläche	182 m <sup>2</sup> ( 2,1 %)

**6.2 Kosten**

Der Stadt Blaustein entstehen die Kosten für den Bebauungsplan.